



UNIVERSIDAD DE LA RIOJA

TRABAJO FIN DE ESTUDIOS

Título

La interacción entre la prescripción extintiva y la usucapión extraordinaria

Autor/es

ZURIÑE GASCO EGUREN

Director/es

PEDRO V. DE PABLO CONTRERAS

Facultad

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

Titulación

Grado en Derecho

Departamento

DERECHO

Curso académico

2017-18



La interacción entre la prescripción extintiva y la usucapión extraordinaria, de
ZURIÑE GASCO EGUREN

(publicada por la Universidad de La Rioja) se difunde bajo una Licencia Creative
Commons Reconocimiento-NoComercial-SinObraDerivada 3.0 Unported.

Permisos que vayan más allá de lo cubierto por esta licencia pueden solicitarse a los
titulares del copyright.

© El autor, 2018

© Universidad de La Rioja, 2018

publicaciones.unirioja.es

E-mail: publicaciones@unirioja.es



**UNIVERSIDAD
DE LA RIOJA**



iberus
CAMPUS DE EXCELENCIA INTERNACIONAL

TRABAJO DE FIN DE GRADO

**LA INTERACCIÓN ENTRE LA
PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA Y LA
USUCAPIÓN EXTRAORDINARIA**

AUTOR: ZURIÑE GASCO EGUREN

TUTOR: PEDRO DE PABLO CONTRERAS

**GRADO EN DERECHO
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

**CURSO: CUARTO
AÑO ACADÉMICO: 2017/2018**

“Por la usucapión el estado de hecho que se prolonga en el tiempo,
se convierte en el estado de Derecho”.

Manuel Albaladejo García

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN.....	4
2. EL DERECHO DE PRESCRIPCIÓN, EN GENERAL	6
2.1. Concepto de prescripción	6
2.2. Clases de prescripción	7
2.2.1. Prescripción adquisitiva o usucapión	8
2.2.2. Prescripción extintiva o prescripción de acciones	9
2.2.3. Relación entre prescripción adquisitiva y extintiva en la usucapión extraordinaria.....	10
2.3. Diferencia entre prescripción y caducidad	13
3. RÉGIMEN JURÍDICO DE LA USUCAPIÓN EXTRAORDINARIA	13
3.1. Concepto y elementos de la usucapión extraordinaria.....	13
3.1.1. Sujetos.....	15
3.1.2. Objeto	15
3.1.3. Efectos.....	17
3.2. Requisitos de la usucapión extraordinaria	18
3.4. Plazos de la usucapión extraordinaria y reglas de cómputo	21
4. RÉGIMEN JURÍDICO DE LA PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA	23
4.1. Concepto de prescripción extintiva	23
4.1.1. Sujetos.....	24
4.1.2. Objeto	26
4.1.3. Efectos.....	26
4.2. Requisitos de la prescripción extintiva	27
4.3. Acciones y plazos de la prescripción extintiva	28
5. INTERRUPCIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN	30
5.1. Causas legales de la interrupción de la prescripción, en general	31
5.1.1. Interrupción de la posesión e interrupción de la usucapión extraordinaria.....	33
5.1.2. Interrupción de la usucapión extraordinaria e interrupción de la prescripción extintiva (acción reivindicatoria).....	35
5.2. ¿Aplicación del artículo 1945 o 1973 del Código civil?	36
5.3. Reclamación judicial y ¿extrajudicial?	37
6. CONCLUSIONES.....	40
7. BIBLIOGRAFÍA.....	42

RESUMEN

Este trabajo versa sobre la prescripción, en concreto sobre la relación que existe entre la prescripción extintiva y la usucapión extraordinaria. Con las cuestiones planteadas pretendo mostrar mi visión en cuanto al debate doctrinal que ha tenido lugar desde hace décadas al respecto, argumentando y concluyendo si la relación entre ambas figuras es de independencia o si realmente no cabe entender la una sin la otra. Para este fin realizaré un análisis de la regulación de la prescripción en el Código civil y compararé las opiniones más controvertidas sobre el tema.

ABSTRACT

This work mentions the prescription, in particular about the relationship between extinctive prescription and extraordinary usucapion. With the issues raised I intend to show my vision regarding the doctrinal debate that has taken place for decades in this regard, arguing and concluding if the relationship between the two figures is independent or if you really can not understand the one without the other. For this purpose I will conduct an analysis of the regulation in the Civil Code and compare the most controversial opinions on the subject.

1. INTRODUCCIÓN

La prescripción es un instituto que tiene su origen en la época clásica¹, donde prescripción adquisitiva (usucapión) y prescripción extintiva eran entendidas como dos figuras totalmente independientes: *usucapio* y *longi temporis praescriptio*, respectivamente.

La *usucapio*, como modo de adquirir la propiedad, operaba sobre el derecho; mientras que la *longi temporis praescriptio*, como medio de defensa del poseedor, operaba sobre la acción; aunque luego ambas afectasen al derecho y a la acción indistintamente. Uno de los mayores problemas se encontraba principalmente en que la primera de ellas solo era aplicable en Roma y a los ciudadanos romanos; mientras la segunda, se utilizaba en las provincias y no comportaba adquisición de propiedad alguna.

En cualquier caso, el Derecho romano clásico fue impulsor de la dicotomía entre ambos institutos, entendiéndolos como independientes el uno del otro. Ahora bien, esta dicotomía no se ha preservado hasta nuestros días pues con el Derecho justiniano se unificaron ambas figuras dando lugar a lo que se conoce como *exceptio o praescriptio temporis*², que no era sino un mismo fenómeno jurídico que englobaba a los dos tipos de prescripción.

El régimen jurídico de la *exceptio* se conjugaba, además, con la novedad introducida por Teodosio II, quien estableció la regla de que todos aquellos derechos que no tuvieran un plazo establecido prescribirían a los treinta años, dando lugar a lo que hoy se conocerá con el nombre de usucapión extraordinaria.

Nuestro Código civil -desde 1889 y hasta nuestros días- ha sido heredero de la unificación de Justiniano, de modo que trata ambas figuras bajo un mismo concepto, *la prescripción*, encontrando así una regulación unitaria bajo la rúbrica de “disposiciones generales”, comunes a prescripción adquisitiva y prescripción extintiva. Sin embargo, el tratamiento de ambas en el Código no puede ser más dispar y, lo que *a priori* parece una sola figura

¹ Pedro DE PABLO CONTRERAS comentario al art. 1930 Cc en Código Civil comentado (dir. CAÑIZARES LASO, A; DE PABLO CONTRERAS, P; ORDUÑA MORENO, J; Y VALPUESTA FERNÁNDEZ, R.). 2ª ed. (2016) Pamplona. Civitas. Vol IV. pp. 1450-1451

² DE PABLO CONTRERAS, P. (1992), *Prescripción de la acción reivindicatoria*, Madrid, Editorial Tecnos S.A. p.44-52

jurídica, se convierte en dos modos de prescripción que no solo tienen objetos diferentes, sino que difieren también en sus efectos.

En este sentido, un sector de la doctrina -favorable al derecho justinianeo- ha considerado que prescripción adquisitiva y prescripción extintiva son dos figuras correlativas que no tienen sentido la una sin la otra, comparando la prescripción con una moneda, de forma que prescripción adquisitiva y prescripción extintiva serían sus dos caras³. Y, en concreto, dada su regulación y sus requisitos han sido asimiladas la usucapión extraordinaria y la prescripción de la acción reivindicatoria, llegando a la conclusión de que no podría hablarse de prescripción de la acción reivindicatoria si paralelamente no estuviera teniendo lugar una la usucapión extraordinaria.

Por su parte, la mayoría de la doctrina se ha decantado por el origen clásico de ambos institutos, considerando que nada tienen que ver el uno con el otro, de manera que la usucapión podría tener cabida sin la prescripción extintiva y viceversa ya que se trata, en definitiva, de dos realidades distintas: usucapión se ocupa del dominio y demás derechos reales; mientras que la prescripción extintiva opera sobre las acciones dimanantes de dichos derechos.

El objeto de este trabajo será, pues, analizar la disparidad de opiniones de la doctrina en relación con los aspectos comunes a ambas figuras centrándome, en particular, en su regulación común. Pues no parece sino cuestionable que dos figuras reguladas con un mismo nombre presenten tantas diferencias y más en concreto cuando la usucapión extraordinaria entra en contacto con la prescripción de acciones que nacen del dominio y demás derechos reales que tienen origen en dicha usucapión.

³ DÍEZ-PICAZO, L. (2003), *La prescripción extintiva en el Código civil y en la jurisprudencia del Tribunal Supremo*, Madrid, Civitas Ediciones S.L. p.162

2. EL DERECHO DE PRESCRIPCIÓN, EN GENERAL

2.1. Concepto de prescripción

El Código civil español regula la prescripción en el título XVIII del libro IV (Arts. 1930 y ss.), sin embargo, no aporta una definición como tal de la institución, limitándose a decir que “Por la prescripción se adquieren, de la manera y con las condiciones determinadas en la ley, el dominio y demás derechos reales. También se extingue del propio modo por la prescripción los derechos y las acciones de cualquier clase que sea” (Art. 1930 Cc), luego tendríamos una figura con un efecto positivo, como es la adquisición de derechos y otra figura de efecto negativo que es la pérdida de la acción en defensa del derecho.

El primero de los capítulos versa sobre las “disposiciones generales” (cfr. Arts. 1930-1939 Cc); el segundo de ellos tiene por rúbrica “de la prescripción del dominio y demás derechos reales” (cfr. Arts. 1940-1960 Cc); y el tercero se titula “de la prescripción de las acciones” (cfr. Arts. 1961-1975 Cc) De modo que tendremos un régimen general y uno especial que corresponde a cada modalidad de prescripción.

Del propio Código civil se desprende la distinción entre ambas figuras como independientes la una de la otra, con distintas reglas, a pesar de dedicar nueve preceptos al régimen general. Así pues, la mayor parte de la doctrina considera a la prescripción no como una sola institución⁴ con una dualidad de funciones, sino como dos figuras de naturaleza jurídica diversa⁵, distinguiendo entre prescripción adquisitiva y prescripción extintiva. La prescripción adquisitiva y la prescripción extintiva difieren de este modo, por su objeto, por sus requisitos y por sus efectos⁶.

⁴ Por su parte, como se señala en GUTIÉRREZ PEÑA, F. (2008), *Notas de la usucapión, prescripción extintiva y caducidad*, Madrid, Florencio Gutiérrez Peña, p. 90, Díez-Picazo opina que la usucapión y la prescripción extintiva son dos vertientes de un mismo fenómeno jurídico, sin posibilidad de separación.

⁵ *Ibid.* p. 90, por el contrario, el autor opina que “son opuestas y que no están sometidas a las mismas reglas, hay que señalar que, empero, la tendencia predominante es a separar, orgánica y dogmáticamente las dos especies de prescripción, la usucapión y la prescripción extintiva, considerándolas como instituciones diferentes”

⁶ DE PABLO CONTRERAS, P. (1992), *Prescripción de...* *Op. cit.*, p. 21

En cuanto al objeto, parece claro que difieren pues, mientras la prescripción adquisitiva se refiere a la adquisición de la propiedad y demás derechos reales, la prescripción extintiva concierne a derechos y acciones; por lo que respecta a sus requisitos, disiento en que sean distintos, como expondré más adelante, pero *a priori* mientras la prescripción adquisitiva requiere de posesión *ad usucapionem*, nada dice la regulación expresamente sobre los requisitos de la prescripción extintiva, tratando meramente que las acciones prescribieran por el paso de un lapso de tiempo determinado; y, en lo que se refiere a sus efectos, mientras el primero es un modo de adquirir derechos, el segundo consiste en una causa de extinción de las acciones en defensa de esos mismos derechos.

2.2. Clases de prescripción

La *usucapio* y la *longi temporis praescriptio* del Derecho clásico son el origen de la prescripción adquisitiva (de aquí en adelante, usucapión) y de la prescripción extintiva (de aquí en adelante, prescripción de acciones), respectivamente.

En nuestro Código civil, la herencia del derecho justiniano ha influido en que usucapión y prescripción de acciones fueran concebidas como dos caras de una misma moneda: la prescripción. Ambas figuras comparten unas disposiciones generales (arts. 1930-1939 Cc) relativas a la prescripción en general y algunas específicas por lo que se refiere a la usucapión extraordinaria y prescripción de acciones reales de reintegración posesoria como se irá viendo a lo largo del trabajo.

Si bien es cierto que usucapión y prescripción de acciones que se estiman unitarias por algunos autores, son figuras distintas en cuanto a su objeto y efectos. Ahora bien, apoyando la tesis de Pedro DE PABLO CONTRERAS⁷, cuando la prescripción de acciones se refiere a la integración o reintegración posesoria, existe una íntima relación que se manifiesta de forma mucho más notoria cuando dicha prescripción interacciona con la usucapión extraordinaria.

⁷ Pedro DE PABLO CONTRERAS comentario al art. 1931 Cc en Código Civil comentado... *Op. cit.*, pp. 1449-1455

2.2.1. Prescripción adquisitiva o usucapión

La usucapión es un modo originario de adquirir la propiedad y demás derechos reales susceptibles de posesión (cfr. Art. 609 y 1930 Cc), mediante el uso continuado de una cosa como si del auténtico titular se tratase, durante un tiempo determinado y con los requisitos establecidos legalmente, es decir, posesión en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida.

De acuerdo con Manuel ALBALADEJO GARCÍA⁸, “por la usucapión el estado de hecho que se prolonga en el tiempo se convierte en el estado de Derecho”. Esto es, el derecho pasa a pertenecer a aquel a quien ha venido apareciendo como si le correspondiese.

La mayoría de la doctrina ha visto el fundamento de la usucapión en el abandono del derecho por su titular⁹, ahora bien, resulta más adecuado conjugar este fundamento con la apreciación que hace Mariano YZQUIERDO TOLSADA¹⁰ al respecto, según la cual la razón de ser de que un poseedor se acabe convirtiendo en propietario por la inacción del auténtico titular no descansa en la renuncia de este propiamente, sino en la necesidad de seguridad jurídica¹¹, de certidumbre en las relaciones jurídicas con el fin de que situaciones inciertas no se mantengan con carácter indefinido; y la necesidad de aclarar la posición de quien posee la cosa actuando como si de su propietario se tratase en contraposición con un auténtico titular que se ha despreocupado de su derecho.

En definitiva, aunque se trate de una figura clásica y de un modo originario de adquirir la propiedad (y demás derechos reales), es una figura tan válida para entonces como para nuestros días. “No debe pensarse que ante la existencia del Registro de la Propiedad ha desaparecido la utilidad de la usucapión, pues, (...), el sistema registral inmuebles no hace

⁸ ALBALADEJO GARCÍA, M. (2004), *La usucapión*, Madrid, Fundación benéfica et peritia iuris. p. 13

⁹ *Vid.* STS de 29 de octubre de 2003 “la doctrina jurisprudencial de este Tribunal tiene consignado que siendo la prescripción una institución no fundada en principios de estricta justicia, sino en los de abandono o dejadez en el ejercicio del propio derecho”

¹⁰ YZQUIERDO TOLSADA, M. (2002), *Lección sobre posesión y usucapión*. Madrid. Dykinson. pp. 49-50

¹¹ *Vid.* STS de 6 de octubre de 1997 “La prescripción, por lo demás instituto jurídico cuya finalidad es dar seguridad a las relaciones jurídicas, debe aplicarse muy restrictivamente, tras la demostración cumplida de concurrir todos los requisitos”

que el mencionado Registro modifique la realidad extrarregistral, por lo que la prescripción adquisitiva conserva su importancia”¹².

2.2.2. Prescripción extintiva o prescripción de acciones

En principio, se entiende por prescripción extintiva el modo de extinguir las acciones y su correspondiente derecho por la inacción de su titular. En palabras de Manuel ALBALADEJO GARCÍA, “Se dice que los derechos se extinguen cuando durante cierto tiempo permanecen inactivos e irreconocidos, es decir, no se ejercitan por el titular ni se reconoce su existencia por el obligado o poseedor”¹³. De modo que, tendremos por requisitos: en primer lugar, la inactividad del derecho, lo que quiere decir que su titular no ha debido reconocer el derecho o reclamarlo ni judicial ni extrajudicialmente; y, en segundo lugar, dicha inactividad deberá darse durante el plazo que fija la ley para cada prescripción.

En este contexto, el debate doctrinal se encuentra en el planteamiento sobre si lo que verdaderamente se extingue es el derecho propiamente o se extingue la acción para hacer efectivo dicho derecho. Por su parte, el Código civil, si bien es cierto que versa sobre la prescripción de derechos y acciones, cuando regula la prescripción extintiva (Arts. 1961 a 1974 Cc) se refiere únicamente a *prescripción de acciones*.

Siguiendo con la tesis de Manuel ALBALADEJO GARCÍA, la opinión general respecto de la prescripción extintiva encuentra su fundamento en que el poder público no debe salvaguardar con carácter indefinido los derechos que ni se usan ni son reconocidos por su titular, pues ello lleva aparejado el abandono¹⁴ del derecho por el propio titular, esto es, amparan la tesis de que lo que prescribe es el derecho y no la acción. No estando de acuerdo el autor en el fundamento, quien defiende que el derecho prescribe por el transcurso del tiempo en que pudo imponerse la acción y que nada tiene que ver la presunción de abandono pues, aun siendo expresa la voluntad de no abandonar dicho derecho,

¹² GUTIÉRREZ PEÑA, F. *Op. cit.*, p. 99

¹³ ALBALADEJO GARCÍA, M. (2004), *La prescripción extintiva* (2ª. Ed.), Madrid, Fundación benéfica et peritia iuris. p. 16. Ahora bien, el autor defiende la tesis de que por la prescripción no se extingue el derecho ni la acción, sino que esta última deja de poder imponerse al sujeto pasivo, que la prescripción de la acción no extingue el derecho, sino que lo debilita (Cfr. pp. 61-63)

¹⁴ *Vid.* STS DE 31 de enero de 1902

transcurrido el plazo, prescribiría igualmente. Por, su parte Pedro DE PABLO CONTRERAS¹⁵ difiere en que la prescripción extintiva “no afecta de modo directo e inmediato al derecho subjetivo considerado como una unidad de poder”, lo que implica que prescribirían las facultades, no el derecho subjetivo.

En cualquier caso, el debate al respecto está latente y, en mi humilde opinión, haciendo una interpretación literal de la Ley, lo que prescriben son las acciones y no el derecho pues como ya he indicado anteriormente, su no uso no siempre puede considerarse abandono y no opera sino en perjuicio del titular un precepto que permita que su derecho prescriba por el transcurso de los años. Parece más adecuado pensar que lo que prescriben son las acciones que actúan en defensa del derecho para aquel titular que ha obrado de forma negligente y se ha despreocupado de su derecho.

2.2.3. Relación entre prescripción adquisitiva y extintiva en la usucapión extraordinaria

Por razones históricas, en nuestro Código civil usucapión se ha considerado como una modalidad de prescripción, entendiendo esta última como una institución unitaria, de modo que, compartirán el origen y una parte general de su régimen jurídico¹⁶.

El Código sigue un criterio unitario al regular las disposiciones generales de ambos tipos de prescripción, a pesar de que la usucapión consista en la adquisición de derechos y de que la prescripción de acciones se trate su pérdida¹⁷.

Prescripción adquisitiva y prescripción extintiva son instituciones similares, en ambas el transcurso del tiempo convierte en derecho lo que venía sucediendo de hecho¹⁸. Mientras en la usucapión, quien venía comportándose como auténtico titular del derecho, se

¹⁵ DE PABLO CONTRERAS, P. (1992), *Prescripción de la acción reivindicatoria...* Op. cit., p. 73

¹⁶ DE PABLO CONTRERAS, P; MARTÍNEZ DE AGUIRRE ALDAZ, C; PÉREZ ÁLVAREZ, M.A. (2016), *Curso de Derecho Civil (III) Derechos Reales*, Madrid, Edisofer S.L. pp. 415-416

¹⁷ PUIG BRUTAU, J. (1996), *Caducidad, prescripción extintiva y usucapión* (3ª. Ed.), Barcelona, Bosch. p. 8

¹⁸ ALBALADEJO GARCÍA, M. (2004), *La usucapión...* Op. cit., p. 15

convierte en tal; en la prescripción extintiva ocurre lo contrario, es decir, quien dejó de comportarse como titular de un derecho, termina liberándose de este.

Un sector de la doctrina ha venido considerando a ambas figuras como las dos caras de una misma moneda, así cabe mencionar la STS de 6 marzo 1991, según la cual “La usucapión lleva ínsita la prescripción extintiva del derecho del primitivo titular, que deja de serlo por su abandono unido a la adquisición de otro; son, pues, una y otra prescripción, así contempladas, vertientes o puntos de mira diversos, pero conexos, de un mismo fenómeno jurídico”¹⁹.

Manuel ALBALADEJO GARCÍA²⁰, en contra, defiende la tesis de que la extinción de acciones relativas a derechos reales es totalmente independiente de la prescripción adquisitiva de los propios derechos. De modo que, a su juicio, se extingue la acción al perder el antiguo titular el derecho por la usucapión del nuevo titular, es decir, la pérdida de la acción viene dada como consecuencia de la usucapión, no es una pérdida de la acción por prescripción extintiva. Hace hincapié además en que los plazos para la prescripción extraordinaria tanto extintiva como adquisitiva son de treinta años, lo que implica que normalmente no sea necesaria la prescripción extintiva pues en el mismo plazo ese derecho habrá sido usucapido. En síntesis, al defender que la usucapión y prescripción extintiva no son figuras jurídicas correlativas, está defendiendo que las acciones protectoras del derecho pueden prescribir aun subsistiendo este, esto es, se trataría de una debilitación del derecho.

Mariano YZQUIERDO TOLSADA²¹ al tratar las tensiones entre prescripción extintiva y usucapión distingue dos supuestos: por un lado, que se cumpla con anterioridad el plazo de usucapión al de prescripción extintiva; y, por otro lado, que tenga lugar antes la finalización del plazo de prescripción extintiva. Ambos supuestos han de ser entendidos en relación con la usucapión extraordinaria pues sería la figura en la que se solaparían los plazos de ambas prescripciones (cfr. Arts. 1955, 1959, 1962 y 1963 Cc)

¹⁹ Pedro DE PABLO CONTRERAS comentario al art. 1930 Cc en Código Civil comentado... *Op. cit.*, pp. 1449

²⁰ ALBALADEJO GARCÍA, M. (2004), *La prescripción extintiva...* *Op.cit.*, pp. 61-63

²¹ YZQUIERDO TOLSADA, M. (1998) *Las tensiones entre usucapión y prescripción extintiva*. Madrid. Dykinson. pp. 39 y ss.

En primer lugar, si hubiere transcurrido el plazo de tiempo previsto para la usucapión antes del de la prescripción de acciones, se entiende que el primer titular habrá perdido el derecho subjetivo en favor del usucapiente y, con ello habrá perdido las correlativas acciones para defender ese derecho. En lo que aquí interesa, la acción reivindicatoria pasaría a pertenecer al que fue usucapiente y ahora es propietario. El autor se apoya en la tesis de Manuel ALBALADEJO GARCÍA²² y defiende que “no es que si se produce la prescripción adquisitiva, venga ésta a suponer una prescripción extintiva refleja (...) sino supuestos de pérdida de la acción sin que llegue a afectar al derecho la prescripción extintiva, ya que es el propio derecho el que ha venido a extinguirse”.

Y, en segundo lugar, que el transcurso del plazo para la prescripción extintiva hubiera finalizado antes la usucapión, de modo que, el titular no pueda reivindicar su derecho por haber prescrito su acción, pero antes de que el usucapiente haya hecho suyo el derecho. Aquí es donde se encuentra el verdadero debate doctrinal. Pues mientras un amplio sector de la doctrina defiende que usucapión y prescripción extintiva son independientes y que por la prescripción extintiva puede prescribir el dominio, otro sector opina, en contra, que no puede tener lugar prescripción extintiva sin una correlativa usucapión extraordinaria. Luis DÍEZ-PICAZO²³ opina que toda usucapión coincide con la prescripción extintiva de la acción reivindicatoria, de modo que, *sensu contrario* solo puede haber prescripción de la acción reivindicatoria cuando se haya consumado la usucapión extraordinaria. Por su parte, Pedro DE PABLO CONTRERAS²⁴ entiende que si bien ambas figuras son independientes en nuestro Código, de modo que, resultaría viable la oposición de la prescripción de la acción reivindicatoria aun sin haber tenido lugar la prescripción adquisitiva por parte del usucapiente, se posiciona a favor de la tesis de DÍEZ-PICAZO, llegando a la misma conclusión respecto de la interdependencia entre prescripción extintiva y usucapión, aunque con distintos argumentos como se verá más adelante²⁵.

²² ALBALADEJO GARCÍA, M. (2004), *La prescripción extintiva...* Op. cit., p. 54

²³ DÍEZ-PICAZO, L. (2003), *La prescripción extintiva...* Op. cit., p. 54

²⁴ DE PABLO CONTRERAS, P. (1992), *Prescripción de la acción reivindicatoria...* Op. cit., pp. 192 y ss.

²⁵ A la misma conclusión llega el Tribunal Supremo en su Sentencia de 29 de abril de 1987: “Parece ineludible concluir, en presencia de dichos preceptos, artículos 1.962 y 1.963, el desdoblamiento o contradistinción entre la usucapión de una parte y de otra la prescripción extintiva de la acción reivindicatoria, ya que la prescripción de las acciones se enuncian en ellos en términos generales y no parece posible entender que se pueda extraer y exceptuar de entre las acciones reales sobre bienes inmuebles, y ello sin nombrarla, la acción reivindicatoria, o lo que es igual que se unimismen la prescripción extintiva del dominio y la

2.3. Diferencia entre prescripción y caducidad

Prescripción y caducidad son dos figuras que, más o menos adecuadamente, descansan sobre la presunción de abandono de un derecho por el no ejercicio de su titular durante el plazo previsto legalmente²⁶.

Si bien es cierto que el Código civil no contiene ningún precepto que establezca la diferencia entre ambas, de la jurisprudencia se desprende que dichas diferencias son notorias. Siguiendo la enumeración realizada por Florencio GUTIÉRREZ PEÑA y apoyándome en la jurisprudencia del Tribunal Supremo: mientras la prescripción solo puede ser establecida por la Ley, la caducidad podrá ser también convenida por las partes que intervenga en un negocio jurídico (STS de 16 de marzo de 1992); la prescripción no opera automáticamente (deberá ser alegada), frente a una caducidad que se produce *ipso iure* transcurrido el plazo correspondiente (STS de 12 de junio de 1997); la prescripción, a diferencia de la caducidad, no opera de oficio (STS de 30 de noviembre de 2000); la caducidad, como regla general, no sufre causas de interrupción, por su parte, la prescripción sí admite interrupción como se verá *infra* (STS de 12 de febrero de 1996); la caducidad carece de renunciabilidad, a diferencia de la prescripción (STS 19 de noviembre de 2012); etcétera.

3. RÉGIMEN JURÍDICO DE LA USUCAPIÓN EXTRAORDINARIA

3.1. Concepto y elementos de la usucapión extraordinaria

La usucapión es un modo originario de adquirir el derecho usucapido²⁷, esto quiere decir que el usucapiente no adquiere el derecho porque alguien se lo transfiera, sino que adquiere el derecho por venir comportándose como el auténtico titular, sin nada a cambio.

usucapión, como propone un autorizado sector de la doctrina. Los artículos citados tratan la prescripción de las acciones, extinguiéndolas por el transcurso del tiempo sin su ejercicio, y ello como efecto distinguible y separable y autónomo de la pérdida mediata del dominio que se sigue a través de la perfección de la usucapión”.

²⁶ GUTIÉRREZ PEÑA, F. *Op. cit.*, p. 359

²⁷ ALBALADEJO GARCÍA, M. (2004), *La usucapión... Op. cit.*, p. 16

En este contexto, la adquisición no se produce *ipso iure*²⁸ y, al carecer de automaticidad, deberá ser alegada²⁹ (en ningún caso se apreciará de oficio) por el usucapiente cuando pretenda defender su derecho de perturbaciones; y solo se producirán sus efectos si el usucapiente no renuncia a la usucapición ganada.

La usucapición extraordinaria podrá declararse respecto de bienes muebles como de inmuebles, variando el plazo pero no los requisitos, tal y así se desprende de los arts. 1955 y 1959 Cc respectivamente, preceptos que se explicarán más adelante cuando se trate el epígrafe relativo al cómputo de plazos.

En cualquier caso, antes de desglosar los aspectos más relevantes de esta figura, resulta apropiado tratar los casos en que podrá hacerse valer esta. Siguiendo al profesor PEDRO DE PABLO CONTRERAS³⁰, la usucapición extraordinaria podrá alegarse frente a cualquier pretensión real de restitución, esto es, acciones reivindicatoria, confesoria y negatoria. Así pues la usucapición extraordinaria operará, en el primero de los casos, cuando el poseedor que recibiere la cosa de un no propietario viera su derecho reivindicado por el auténtico dueño y no pudiese oponer la usucapición ordinaria bien por faltarle el justo título o la buena fe; en segundo lugar, cuando la posesión no hubiere sido transmitida al usucapiente, sino que este la hubiera generado unilateralmente mediante su comportamiento como auténtico titular (por ejemplo, si el usucapiente creyere tener el derecho); y, finalmente, operará incluso frente a los supuestos en los que el auténtico propietario hubiera transmitido la posesión al usucapiente (acción real de reintegración posesoria), si el usucapiente hubiera cumplido el plazo con los requisitos establecidos legalmente (posesión *ad usucapionem*).

²⁸ YZQUIERDO TOLSADA, M. (1998) *Las tensiones entre...* Op. cit., pp. 39-42. Si bien es cierto que durante este trabajo voy a tratar a ambos tipos de prescripción como si no se produjeran *ipso iure*, existen posiciones controvertidas al respecto. Parte de la doctrina, al amparo del tenor literal del art. 1935 Cc, considera que la usucapición produce la pérdida del derecho y adquisición de este para el antiguo y el nuevo titular, respectivamente, por voluntad del usucapiente quien podrá alegarla o renunciar a ella; por el contrario, otro sector opina que la usucapición se produce *ipso iure* y que la facultad de renunciar no es sino la consolidación del dominio, de modo que, la adquisición estaría sometida a una condición resolutoria que sería la propia renuncia a la usucapición ganada.

²⁹ Entendiendo que existe la facultad de alegar la usucapición para aquel que meramente pretenda que se reconozca su derecho, sin ser ello necesario.

³⁰ DE PABLO CONTRERAS, P; MARTÍNEZ DE AGUIRRE ALDAZ, C; PÉREZ ÁLVAREZ, M.A. (2016), *Curso de...* Op. cit., pp. 439-441

3.1.1. Sujetos

“Pueden adquirir bienes o derechos por medio de la prescripción las personas capaces para adquirirlo por los demás modos legítimos” dice el tenor literal del art. 1931 Cc. Esto implica que podrá usucapir cualquier persona, física o jurídica, que posea en concepto de dueño (cfr. Art. 432 Cc), no así los menores e incapacitados quienes “(...) necesitan de la asistencia de sus representantes legítimos para usar de los derechos que de la posesión nazcan a su favor” (Art. 443 Cc), precepto que debe ser entendido en concordancia con el art. 439 Cc, según el cual “Puede adquirirse la posesión por la misma persona que va a disfrutarla, por su representante legal, por su mandatario y por un tercero sin mandato alguno; pero en este último caso no se entenderá adquirida la posesión hasta que la persona en cuyo nombre se haya verificado el acto posesorio lo ratifique”.

Ahora bien, esto por lo que se refiere a quién podrá hacer valer la usucapión, pero si nos centramos en frente a quién puede hacerse valer, debemos acudir a lo dispuesto en el art. 1932 Cc, precepto del que se infiere que la usucapión podrá alegarse en perjuicio de toda clase de personas, incluidas las jurídicas, quedando siempre a salvo, las personas impedidas de administrar sus bienes.

3.1.2. Objeto

Son objeto de la usucapión y se adquieren mediante esta “el dominio y demás derechos reales”³¹, siendo susceptibles de usucapión (únicamente) “las cosas que están en el comercio de los hombres”³².

Como su propia definición legal indica, la usucapión es un modo de adquirir la propiedad y demás derechos reales susceptibles de posesión³³ (por ejemplo, arts. 468, 528, 539... Cc), por lo que no cabe adquirir ningún derecho distinto. Y, dada la necesidad de posesión

³¹ Vid. Art. 1930 Cc

³² Vid. Art. 1936 Cc

³³ Las servidumbres continuas y aparentes se adquieren en virtud de título (usucapión ordinaria) o por prescripción de veinte años (usucapión extraordinaria) (cfr. Arts. 537 y 538); por su parte, las servidumbres continuas no aparentes y las discontinuas, sean o no aparentes, sólo podrán adquirirse en virtud de título (usucapión ordinaria) (cfr. Art. 539)

ad usucapionem, no se podrá adquirir mediante esta figura ningún derecho que no comporte posesión³⁴. Ahora bien, aun siendo poseíbles, no son usucapibles los derechos no reales.

Especial mención merece respecto al objeto, la ocupación de bienes demaniales y es que, constituye requisito esencial del objeto de la usucapición que las cosas no estén fuera del comercio, como se acaba de indicar. En este contexto es donde entran en juego los bienes de dominio público y los bienes comunales mientras sigan afectos al uso general o al servicio público. Es oportuno, pues, hacer referencia a los comentarios que realiza Pedro DE PABLO CONTRERAS³⁵ al respecto, deduciendo de los arts. 30.1 LPAP y 80.1 LBRL que los bienes demaniales y los comunales son inalienables, imprescriptibles e inembargables mientras no se produzca su desafectación. Luego, siguiendo con su tesis, cabe que distinguir entre dos tipos de bienes: por un lado, aquellos bienes cuya condición demanial deriva directamente de la ley; y, por otro lado, aquellos bienes cuya afectación sea consecuencia de un acto expreso o una afectación tácita por el órgano competente. En el primero de los supuestos, en ningún caso podrá adquirirse el dominio, ni por usucapición ordinaria ni extraordinaria; por su parte, el segundo de los supuestos, que se llegue a producir la usucapición, requerirá previamente que la Administración titular ponga el bien a disposición de un particular sin que ello fuera precedido de la desafectación.

Parece apropiado en este sentido hacer referencia a la renuncia a la usucapición ganada de la que se hablará *infra*. En concreto, la consolidación del dominio a favor del usucapiente implica que, si posteriormente se diera la renuncia a la usucapición ganada, la pérdida se daría a favor de la Administración (cfr. Art. 17 LPAP)³⁶ suponiendo la imposibilidad de una ulterior usucapición, entonces extraordinaria.

³⁴ Pedro DE PABLO CONTRERAS comentario al art. 1936 Cc en Código Civil comentado... *Op. cit.*, p. 1462. A juicio del autor podrá adquirirse por usucapición “algunos derechos reales que, aunque determinen la posesión de una cosa, no confieren a su titular sino la posesión natural (...) Es cierto que también es poseedor en concepto de dueño el que posee en concepto de titular de un derecho real, pero debe tratar de derechos reales que confieran a su titular un autónomo *ius possidendi* y de los cuales nazca, por tanto, una acción de contenido vindicatorio”.

³⁵ *Ibid.* p. 1463

³⁶ Pedro DE PABLO CONTRERAS comentario al art. 1935 Cc en Código Civil comentado... *Op. cit.*, p. 1461

En último lugar, la pérdida del dominio en favor de la Administración no puede sino tener una consecuencia y es que, tal y como dice Eduardo GARCÍA DE ENTERRÍA³⁷ el dominio público es imprescriptible, su titularidad corresponde necesariamente a la Administración. “Decir que la titularidad del demanio es inasequible para el particular es, por consiguiente, la primera e indiscutible aplicación del principio de imprescriptibilidad”. Luego si los bienes pasasen a tener consideración de bienes demaniales, bajo ningún concepto ni título podrán ser usucapidos.

3.1.3. Efectos

El art. 609 Cc expresa que “la propiedad se adquiere por la ocupación”, debiendo concebir, pues, la usucapión como un modo originario de adquirir la propiedad. Esto implica no solo la adquisición del dominio por parte del usucapiente, sino la pérdida de la propiedad, así como la extinción de los derechos reales que gravan la cosa³⁸ por parte del antiguo dueño.

En los términos dispuestos en los arts. 1932 a 1934 Cc cabe deducir que la usucapión podrá hacerse valer contra toda clase personas “en los términos prevenidos en la ley”³⁹ y producirá igualmente sus efectos *erga omnes*.

Ahora bien, ha de tenerse en cuenta que la usucapión actúa *ope exceptionis*, esto es, deberá ser alegada por el usucapiente para que produzca efectos, de modo que, se admitirá la renuncia a la prescripción ganada (cfr. Art. 1935 Cc), entrando a formar parte de los requisitos de la usucapión la voluntad del poseedor (siempre y cuando este tenga capacidad de enajenar). No obstante, dicha renuncia a la usucapión ganada no será oponible *erga omnes*, en tanto que acreedores y cualquier persona interesada en hacer valer la usucapión podrán utilizarla aun dada la renuncia del usucapiente (cfr. Art.1937 Cc)

³⁷ GARCÍA DE ENTERRÍA, G. (2007), *Dos estudios sobre la usucapión en Derecho Administrativo* (4ª. Ed.). Navarra. Civitas. pp. 137 y ss.

³⁸ Vid. *Usucapio libertatis* en DE PABLO CONTRERAS, P; MARTÍNEZ DE AGUIRRE ALDAZ, C; PÉREZ ÁLVAREZ, M.A. (2016), *Curso de Derecho Civil (III) Derechos Reales*, Madrid, Edisofer S.L. pp. 424 y ss.

³⁹ Vid. Art. 1932 Cc

Por lo que a plazos se refiere, parece que la renuncia a la usucapión ganada implica una interrupción de la posesión *ad usucapionem*⁴⁰, de modo que, si esta continuare o volviere a empezar en el mismo concepto supondría un nuevo cómputo de plazos, siendo posible el comienzo de una nueva posesión que, como es obvio, dada la falta de justo título y buena fe⁴¹ se manifestaría en forma de usucapión extraordinaria.

El principal efecto de la usucapión, pues, es la adquisición del dominio y demás derechos reales susceptibles ser poseídos (cfr. Art. 1930 Cc) Haciendo referencia a Florencio GUTÍERREZ PEÑA⁴² “Su fundamental efecto *directo* es transmitir al poseedor, en virtud de un nuevo título, el derecho prescrito y, a la vez, el efecto *indirecto* es la pérdida del derecho de propiedad -o derecho real de que se trate- por parte del dueño saliente y, como consecuencia, la imposibilidad de ejercitar la acción reivindicatoria.

Una vez se haya producido la usucapión deberá tenerse en cuenta la retroacción de los efectos jurídicos, esto es, la usucapión tendrá unos efectos *ex tunc*⁴³ en tanto que una vez ganada, deberá tenerse al nuevo propietario como propietario desde el momento en que comenzó a poseer la cosa, lo que lleva implícito que todos actos de disposición que llevo a cabo éste durante el transcurso del plazo correspondiente se convalidarán y producirán efectos *erga omnes*.

3.2. Requisitos de la usucapión extraordinaria

Mediante usucapión extraordinaria el derecho se adquiere tal y como se ha venido poseyendo ya que, en esta figura (a diferencia de la usucapión ordinaria) solo importa la posesión⁴⁴.

⁴⁰ Pedro DE PABLO CONTRERAS comentario al art. 1935 Cc en Código Civil comentado... *Op. cit.*, p. 1461

⁴¹ Parece obvio pensar que si el usucapiente ha renunciado a la usucapión ganada es consciente de que estaba poseyendo en concepto de dueño una cosa que pertenecía a otro, luego no tendría sentido alegar el justo título y la buena fe del usucapiente en una segunda usucapión.

⁴² GUTIÉRREZ PEÑA, F. *Op. cit.*, p. 165

⁴³ *Ibid.* p. 168

⁴⁴ ALBALADEJO GARCÍA, M. (2004), *La usucapión...* *Op. cit.*, p. 13

La posesión que se requiere para adquirir, mediante la usucapión, el dominio o demás derechos reales “ha de ser en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida” (Art. 1941 Cc)

En primer lugar, la posesión en concepto de dueño implica que quien alegue la usucapión deberá probar que lo hizo con la apariencia de titularidad⁴⁵ y, al tratarse de la usucapión extraordinaria⁴⁶, será irrelevante que se creyere o no auténtico titular del derecho. “Solo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño puede servir de título para adquirir el dominio” (Art. 447 Cc)

En este contexto, es preciso mencionar la interversión posesoria⁴⁷, que posibilita que aquellos quienes comenzaron a poseer en un concepto distinto del de dueño puedan, con posterioridad, cambiar el carácter de su posesión convirtiéndolo en apto para la usucapión, siempre y cuando dicho carácter vaya acompañado de conductas que manifiesten que el concepto en que se está poseyendo es el de dueño⁴⁸. Entiéndase, *sensu contrario*, el art. 436 Cc por cuanto se haga prueba de que ha cambiado el concepto en que se adquirió la cosa.

Parece apropiado, además, mencionar lo que dice Manuel ALBALADEJO GARCÍA⁴⁹: “El que posea la cosa totalmente, pero no en concepto de ser él el titular exclusivo del derecho que posee, sino que la posee como siendo copropiedad de él y de otros, la usucape para sí y para aquellos de los que se reputa cotitular, porque la coposee para él y para ellos en concepto de ser uno y otros condueños”.

⁴⁵ Mariano YZQUIERDO TOSLADA comentario al art. 1941 Cc en Código Civil comentado. *Op. cit.*, pp.1473-1476 hace una distinción respecto de los actos que comportan la apariencia de titularidad. Por un lado, habla de “actos incoloros o neutros” que podría realizar cualquier persona en cualquier concepto posesorio, como contratar los servicios de una asistenta; y, por otro lado, aquellos actos que únicamente llevara a cabo aquel quien posee en concepto de dueño, como es pagar los impuestos que gravitan sobre el inmueble, asistir a las Juntas de propietarios, etc.

⁴⁶ DE PABLO CONTRERAS, P; MARTÍNEZ DE AGUIRRE ALDAZ, C; PÉREZ ÁLVAREZ, M.A. (2016), *Curso de...* *Op. cit.*, pp 427 “en la extraordinaria lo fundamental será cómo se comporte en relación con la cosa, pues dicho comportamiento hará que se presente y sea tenido por los demás como dueño, usufructuario, etc.”

⁴⁷ *Ibid.* pp. 426-428

⁴⁸ *Vid.* STS de 21 de octubre de 1988 “la interversión del concepto o título posesorio (...) no puede operarse por el mero *animus* o unilateral voluntad del tenedor sin externa manifestación inequívoca, sino que ha de reflejarse en una actuación fáctica y ostensible”.

⁴⁹ ALBALADEJO GARCÍA, M. (2004), *La usucapión...* *Op. cit.*, p. 61

En segundo lugar, la posesión pública, esto es, aquel que aduce la usucapión habrá de exteriorizar los actos posesorios que lleva a cabo⁵⁰, de modo que se cree una apariencia de que el poseedor ha llevado a cabo las facultades propias del auténtico titular del derecho. Esto excluye los actos ejecutados clandestinamente (cfr. Art. 444 Cc), que no serán tenidos en cuenta a los efectos de la usucapión⁵¹. Esta publicidad será requisito no solo al comienzo de la usucapión, sino durante todo el transcurso de esta.

La publicidad tiene como fundamento que no se frustre la posibilidad de que reclame la cosa aquel⁵² que pudiere por no conocer de la posesión de otro⁵³. De modo que, no se puede entender que haya publicidad si la posesión del usucapiente no trasciende al exterior, independientemente de que este no trate de ocultarla. No obstante, es preciso indicar que este requisito lleva aparejado no solo la publicidad de la posesión, sino la publicidad del concepto en que se posee, pues no sería lógico admitir que el usucapiente adquiriera la cosa habiéndose comportado como un arrendatario, por ejemplo.

En tercer lugar, la posesión pacífica, requiere que el bien objeto de usucapión no haya sido adquirido de forma violenta⁵⁴ (cfr. Art. 441 Y 444 Cc) y que dicha ausencia de violencia se mantenga durante el transcurso de los plazos correspondientes.

En cuanto a este requisito, encuentro discrepancias respecto del concepto de “ausencia de violencia”. Así pues, cabe mencionar las apreciaciones que hacen Pedro DE PABLO

⁵⁰ Vid. STS de 2 de diciembre de 1996 “el plazo de prescripción no empieza a contarse hasta que el poseedor aparente de los bienes exterioriza su intención de hacelos propios, titulándose dueño de los mismos, comportándose como tal (...)”

⁵¹ Si bien es cierto que, como dice Mariano Yzquierdo, “la posesión que comenzó siendo clandestina y posteriormente dejó de serlo, valdrá para la usucapión desde que comencare la publicidad” en Mariando YZQUIERO TOLSADA comentario al art. 1941 Cc en Código Civil comentado (dir. CAÑIZARES LASO, A; DE PABLO CONTRERAS, P; ORDUÑA MORENO, J; Y VALPUESTA FERNÁNDEZ, R.). 2ª ed. (2016) Pamplona. Civitas. Vol IV. pp. 1473-1476

⁵² No obstante, la publicidad consiste en un requisito relativo y no absoluto, “aunque la posesión se intente ocultar y llegue a ocultarse, incluso, frente al verdadero titular, no dejará de ser pública frente al mismo, si por cualquier medio ha llegado a conocerla” en MORALES MORENO, A. M. (1972) *Posesión y usucapión*. Madrid. CSIC. pp. 168-169

⁵³ ALBALADEJO GARCÍA, M. (2004), *La usucapión...* Op. cit., p. 66

⁵⁴ Cabe mencionar aquí la apreciación de Manuel Albaladejo al decir que “Ser pacífica significa que el poder de hecho sobre la cosa no se mantenga por la fuerza. Por tanto, aun obtenida violentamente, pasa a haber posesión pacífica una vez que cesa la violencia que instauró el nuevo estado de las cosas” en *Ibid.* p. 69

CONTRERAS⁵⁵ y Mariano YZQUIERDO TOLSADA⁵⁶. Mientras el primero defiende que “el requisito de que la posesión pacífica no falta por el hecho de que existan reclamaciones u oposiciones a la posesión de carácter extrajudicial”, apoyándose en la STS de 21 de octubre de 1988; el segundo dice que “si el usucapiente mantiene en algún momento contienda con el verdadero propietario (aunque sea extrajudicial), la posesión deja de ser pacífica, aparte de que ello supondrá en más de un caso una causa de interrupción”, haciendo una interpretación extensiva del art. 1945 Cc, referente a la interrupción civil.

A mi parecer, a efectos de la usucapición extraordinaria, resulta irrelevante que haya reclamaciones de carácter extrajudicial, pues al usucapiente se le presume carente de justo título y de buena fe, luego parece lógico que el verdadero titular reclame lo que es suyo. El problema lo encontraremos cuando dicha reclamación se haga vía judicial, entonces no cabe duda de que habría que acudir al art. 1945 Cc y considerar interrumpida la posesión.

Y, en cuarto lugar, la posesión ininterrumpida, es decir, los requisitos anteriormente citados deben mantenerse durante el transcurso de la posesión, de modo que, cualquier acto de interrupción⁵⁷ de la posesión lleva aparejado como consecuencia que se detenga la usucapición y comience a contarse desde cero, independientemente de que el usucapiente continúe poseyendo la cosa.

3.3. Plazos de la usucapición extraordinaria y reglas de cómputo

Los plazos requeridos para llevar a cabo la usucapición extraordinaria variarán dependiendo de si se trata de bienes muebles o de bienes inmuebles.

La usucapición de bienes muebles se encuentra regulada en el art. 1955 Cc: “El dominio de los bienes muebles se prescribe por la posesión no interrumpida de tres años con buena

⁵⁵ DE PABLO CONTRERAS, P; MARTÍNEZ DE AGUIRRE ALDAZ, C; PÉREZ ÁLVAREZ, M.A. (2016), *Curso de...* *Op. cit.*, pp. 428

⁵⁶ Mariano YZQUIERDO TOLSADA comentario al art. 1942 Cc en Código Civil comentado... *Op. cit.*, p. 1476

⁵⁷ A efectos de interrupción de la posesión, serán causas hábiles las recogidas en los arts. 1943 y ss. Cc, relativas a la interrupción natural y la interrupción civil, que se explicarán más adelante.

fe. También se prescribe el dominio de las cosas muebles por la posesión no interrumpida de seis años, sin necesidad de ninguna otra condición (...)", luego el precepto encierra dos premisas, una primera en la que establece el plazo de seis años para la prescripción, plazo que se establece como un *mínimum*, pudiendo verse alargado por lo dispuesto en el art. 1956 Cc⁵⁸; y una segunda consistente en la no necesidad de justo título ni buena fe, siendo válida la posesión aun siendo de mala fe.

El art. 1959 Cc, se encarga de la usucapión extraordinaria de bienes inmuebles: "Se prescriben también el dominio y demás derechos reales sobre los bienes inmuebles por su posesión no interrumpida durante treinta años, sin necesidad de título ni de buena fe, y sin distinción entre presentes y ausentes, salvo la excepción determinada en el artículo 539". De este precepto se desprende, al igual que en la usucapión extraordinaria de bienes muebles, la ausencia de necesidad de justo título y buena fe; así como un plazo para la prescripción, que en este caso sería de treinta años. Ahora bien, aquí el legislador entra a matizar la excepción recogida en el art. 539 Cc "Las servidumbres continuas no aparentes y las discontinuas, sean o no aparentes, sólo podrán adquirirse en virtud de título", descartando dicha figura para este tipo de servidumbre en aras de la seguridad jurídica.

Por lo que se refiere a las reglas generales del cómputo de la usucapión, vienen recogidas en el art. 1960 Cc, "En la computación del tiempo necesario para la prescripción se observarán las reglas siguientes:"

La primera regla, "El poseedor actual puede completar el tiempo necesario para la prescripción, uniendo al suyo el de su causante" (Art. 1960. 1ª Cc), luego quien esté poseyendo podrá sumar a su plazo el plazo que poseyeran sus causantes, de modo que, si se alcanzará el plazo previsto para la usucapión extraordinaria, esta se producirá en manos de quien ostente la cosa en dicho momento. Como bien aprecia Manuel ALBALADEJO GARCÍA⁵⁹, aunque el precepto haga referencia al "causante", este no ha de entenderse necesariamente en singular, sino que podrán ser varios enlazados entre sí como causantes unos de otros, con la única condición de que la posesión haya sido adquirida derivadamente del causante por sus causahabientes. Esta regla será predicable tanto para la usucapión ordinaria, como para la extraordinaria, lo que lleva implícito que serán precisos

⁵⁸ ALBALADEJO GARCÍA, M. (2004), *La usucapión...* Op. cit., p. 118

⁵⁹ *Ibid.* p. 127

los requisitos generales de la usucapión (posesión pública, pacífica, en concepto de dueño e ininterrumpida)⁶⁰, pero no será obligatoria la existencia de justo título ni de buena fe.

La segunda regla, “Se presume que el poseedor actual, que lo hubiera sido en época anterior, ha continuado siéndolo durante el tiempo intermedio, salvo prueba en contrario” (Art. 1960. 2ª Cc) Este precepto parece repetir la presunción (*iuris tantum*) que recoge en el art. 459 Cc según el cual, el poseedor actual que demuestre su posesión en época anterior se tendrá por poseedor, a todos los efectos, durante el tiempo intermedio⁶¹.

Y, la tercera regla, “El día en que comienza a contarse el tiempo se tiene por entero; pero el último debe cumplirse en su totalidad” (Art. 1960. 3ª Cc), que no merece más aclaración que mencionar que el cómputo se inicia el día que comience la posesión; y que se computarán todos los días desde esa fecha, sin descontar los inhábiles.

4. RÉGIMEN JURÍDICO DE LA PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA

4.1. Concepto de prescripción extintiva

“Las acciones prescriben por el mero lapso del tiempo fijado por la ley” (Art. 1961 Cc), lo que en síntesis quiere decir que el no ejercicio del derecho subjetivo durante un plazo determinado de tiempo lleva aparejada la prescripción de las acciones que acompañan a dicho derecho. Luego será el medio de defensa de aquel contra quien el auténtico titular del derecho ejercite una pretensión.

De acuerdo con Mariano YZQUIERDO TOLSADA⁶², para detener una pretensión, la prescripción extintiva no requiere de ninguna declaración unilateral de voluntad previa por el prescribiente, por tanto, será suficiente que éste la alegue como excepción cuando el titular de la acción la ejercite.

⁶⁰ Vid. STS de 28 de abril de 1997

⁶¹ ALBALADEJO GARCÍA, M. (2004), *La usucapión...* Op. cit., 136-137

⁶² Mariano YZQUIERO TOLSADA comentario al art. 1961 Cc en Código Civil comentado... Op. cit., p. 1519

El problema de este precepto se encuentra en definir el concepto de inejercicio del derecho que ocasiona la prescripción. Tal y como explica Luis DÍEZ-PICAZO⁶³, para diferenciar el no uso de la prescripción extintiva, no solo es necesario el no ejercicio del derecho, sino que se precisa de una situación de hecho que sea contraria al propio derecho, esto es, requiriéndose algún tipo de respuesta por parte del titular respecto de su derecho, es el propio silencio de éste el que deviene en el comienzo del cómputo de la prescripción.

En este contexto, “El tiempo para la prescripción de toda clase de acciones, cuando no haya disposición especial que otra cosa determine, se contará desde el día en que pudieron ejercitarse” (Art. 1969 Cc), de modo que, el precepto establece que, supletoriamente, la acción debe haber nacido para que pueda empezar a computarse el plazo⁶⁴.

Al igual que la usucapión, la prescripción de acciones no opera *ipso iure*⁶⁵, lo que quiere decir que precisa ser alegada por el beneficiado por ésta, ahora bien, de su propia regulación se desprende, aunque no expresamente, que no podrá ser apreciada de oficio pues queda al arbitrio del interesado la *facultad de prescripción*.

4.1.1. Sujetos

La prescripción extintiva, como se ha expresado *supra* y en las diferencias respecto de la caducidad, carece de automaticidad, luego deberá ser alegada por aquel quien presente un interés legítimo. Luis DÍEZ-PICAZO⁶⁶ se ocupa de la prescripción de acciones como si de una excepción se tratase, entendiendo dicha idea como algo sustancial, de modo que, la interpreta como una facultad de oponer la prescripción, la *facultad de prescripción*.

“Los acreedores, y cualquiera otra persona interesada en hacer valer la prescripción, podrán utilizarla a pesar de la renuncia expresa o tácita del deudor o propietario” (Art. 1937

⁶³ DÍEZ-PICAZO, L. (2003), *La prescripción extintiva...* Op. cit., pp. 127-129

⁶⁴ Teoría de la *actio nata* que se desprende de sentencias como la STS de 14 de febrero 1994

⁶⁵ Vid. STS de 30 de noviembre de 2000, que en relación con la prescripción extintiva, dice: “como han recogido las sentencias de esta Sala de 28 de enero de 1983, 27 de mayo de 1991 y 31 de marzo de 1995, al no haberse alegado la prescripción extintiva en el escrito de contestación, que con el de demanda determina el objeto del juicio, no puede ser acogida, máxime al ser una excepción perentoria, plenamente renunciable, y por ello no apreciable de oficio”.

⁶⁶ DÍEZ-PICAZO, L. (2003), *La prescripción extintiva...* Op. cit., p. 109

Cc), es decir, el precepto separa dos categorías de sujetos: los acreedores y otras personas interesadas. En cuanto al destinatario de la prescripción, no cabe sino oponerla contra el sujeto titular del derecho.

En primer lugar, para entender el sentido de la facultad de los acreedores de alegar la prescripción extintiva, cabe hacer referencia a la tesis de Pedro DE PABLO CONTRERAS⁶⁷ quien defiende que existe una relatividad subjetiva en cuanto a la prescripción de acciones pues dicha figura actúa en una concreta relación jurídica, es decir, la relación existente entre el prescribiente y aquel contra quien prescribe. Dicha relatividad opera por cuanto en ocasiones el derecho puede haber prescrito para unos sujetos de la relación jurídica, pero no para otros, y este es el caso de los acreedores (entendiendo el derecho prescrito para el titular).

En cuanto a la razón de ser de esta facultad, solo cabe decir que si la acción no fuere ejercitada⁶⁸ por el deudor o este renunciare a ella, consecuentemente constituiría una disminución de su patrimonio, luego parece obvio que los acreedores estén facultados para oponer la prescripción en su propio beneficio. El hecho de que los acreedores puedan ejercitar la prescripción, aunque el deudor hubiera renunciado expresa o tácitamente a esta, salvaguarda el supuesto de fraude de acreedores en que el deudor hubiera renunciado a la prescripción con vistas a evitar el pago de la deuda. Siguiendo con la tesis de Luis DÍEZ-PICADO a la que se acaba de hacer referencia, “la renuncia es eficaz para el renunciante, pero ineficaz para sus acreedores”.

Y, en segundo lugar, cualquier otra persona interesada podrá ejercitar la *facultad de prescripción*, a quienes cabe aplicar *mutatis mutandi* lo dicho sobre los acreedores y la existencia de una relatividad subjetiva en la prescripción, sin necesidad de más explicación que considerar como persona interesada a aquellos que se benefician de la oponibilidad de la prescripción extintiva.

⁶⁷ DE PABLO CONTRERAS, P. (1992), *Prescripción de la acción reivindicatoria...* Op. cit., pp. 84 y ss.

⁶⁸ DÍEZ-PICAZO, L. (2003), *La prescripción extintiva...* Op. cit., p. 112, no debe entenderse como un supuesto de “acción subrogatoria en la que los acreedores pueden ejercitar los derechos y acciones de que sea titular su deudor”, sino debe entenderse que la prescripción podrá ser invocada por cualquier interesado, sin realizarse en sustitución del deudor.

4.1.2. Objeto

“Por la prescripción se adquieren, de la manera y con las condiciones determinadas en la ley, el dominio y demás derechos reales. También se extinguen del propio modo por la prescripción los derechos y las acciones, de cualquier clase que sea” (Art. 1930 Cc), prescripción que, como regla general tendrá el plazo de quince años⁶⁹.

Ha sido cuestión debatida doctrinalmente la de determinar qué se entiende por *acción*, pues esta se tiene como objeto de la prescripción extintiva. En este trabajo, seguiré la definición dada por Florencio GUTIÉRREZ PEÑA⁷⁰, quien por acción entiende “el medio de perseguir sustantivamente un derecho ante los tribunales, como expresión del proceso del ejercicio judicial de ese derecho tutelado, como manifestación del derecho subjetivo material que se reclama en el juicio”.

De acuerdo con Luis DÍEZ-PICAZO⁷¹, el art. 1936 Cc, si bien es cierto que es aplicable a la usucapión, establece una regla extrapolable a la prescripción extintiva y es que habrá determinados bienes que son imprescriptibles, lo que consiguientemente implica que sus respectivas acciones, también lo serán (derechos facultativos, acciones declarativas...)

4.1.3. Efectos

En consonancia con lo dicho anteriormente, si se entiende que el objeto de la prescripción extintiva son las acciones, los efectos no pueden ser sino que dichas acciones no puedan ser alegadas por el titular del derecho subjetivo, y así se desprende del art. 1961 Cc.

Los efectos variarán dependiendo del tipo de acción ante la que nos encontremos y, dado que el objeto del trabajo es la interacción entre la prescripción extintiva y la usucapión extraordinaria, me referiré exclusivamente a los preceptos relativos a la prescripción extintiva de acción reales sobre bienes, aunque el Capítulo III del título XVIII del libro IV se refiera a la acción hipotecaria, la acción para pedir la partición de la herencia, la

⁶⁹ Vid. Art. 1964 Cc

⁷⁰ GUTIÉRREZ PEÑA, F. *Op. cit.*, p. 224

⁷¹ DÍEZ-PICAZO, L. (2003), *La prescripción extintiva... Op. cit.*, p. 123

división de la cosa común o el deslinde de las propiedades contiguas, acciones para exigir el cumplimiento de ciertas obligaciones, etcétera. Ahora bien, los efectos concretos de cada una de las acciones se explicarán en el epígrafe correspondiente a estas.

En cualquier caso, el efecto de la prescripción extintiva no es, en mi opinión, la prescripción del dominio (como defiende parte de la doctrina), sino la prescripción de la acción que acompaña al derecho para su defensa. El no uso del derecho por su titular no puede comportar su pérdida pues no implica necesariamente el abandono y no opera propiamente en beneficio del usucapiente, sino en perjuicio del titular del propio derecho quien se vería privado de él.

Los efectos de la prescripción extintiva, al igual que en la usucapión se producen *ex tunc*, como se puede apreciar en la STS de 30 de diciembre de 1999, según la cual la doctrina resuelve en el sentido de “atribuir efecto retroactivo a la prescripción declarada”.

4.2.Requisitos de la prescripción extintiva

A diferencia de la usucapión, la regulación de la prescripción extintiva no contiene un precepto que determine los requisitos concretos para que esta tenga lugar, sino que se debe acudir a la propia definición de prescripción de acciones para deducir los requisitos.

Si las acciones prescriben por el mero transcurso del lapso de tiempo fijado en la Ley (cfr. Art. 1961 Cc), resulta lógico pensar que el único requisito será la inactividad del titular del derecho subjetivo durante dicho plazo⁷², esto es, que no haya emprendido ningún tipo de acción judicial ni extrajudicial (cfr. Art. 1973 Cc) La inactividad del titular deberá prolongarse durante el plazo que exige la Ley, que variará dependiendo del tipo de acción, tal y como se explicará *infra*; y dicho cómputo empezará a contarse desde el momento en que pudo ejercitarse la acción (cfr. Art. 1969 Cc)

Ahora bien, de acuerdo con Pedro DE PABLO CONTRERAS⁷³, considero que la posesión que debe tener lugar para que se dé, en concreto, la prescripción de la acción

⁷² ALBALADEJO GARCÍA. M. (2004), *La prescripción extintiva... Op. cit.*, pp. 39 y ss.

⁷³ *Ibid.* p. 141

reivindicatoria es la posesión *ad usucapionem* (posesión pública, pacífica, en concepto de dueño e ininterrumpida), pues no cabe acción reivindicatoria sin una correlativa privación de la posesión (como se desarrollará cuando tratemos la interrupción de la acción reivindicatoria), lo que supondría, además, que la supuesta autonomía entre acción reivindicatoria y usucapión no existe.

Vista esta similitud con la usucapión, cabe preguntarse si, al igual que en esta, en la prescripción extintiva se puede sumar al plazo del titular del derecho el de sus causahabientes. Manuel ALBALADEJO GARCÍA⁷⁴ se refiere a esta modalidad de cómputo como *accessio temporis*. Si bien es cierto que nuestro Código no dice nada al respecto, el autor opina que puede aplicarse *mutatis mutandi* lo establecido en el art. 1960. 1ª Cc⁷⁵ relativo a la usucapión.

4.3. Acciones y plazos de la prescripción extintiva

El art. 1961 Cc sienta el requisito de invocar la prescripción transcurrido el lapso de tiempo fijado en la Ley, así pues, debemos acudir al art. 1969 Cc para determinar cuándo comienza el cómputo de dicho plazo que, sin haber disposición especial que otra cosa determine, se contará desde el día en que pudieron ejercitarse. En palabras de Manuel YZQUIERO TOLSADA⁷⁶ “entre las disposiciones especiales a las que se remite el art. 1969 para el inicio del cómputo están, sin duda, aquellos en que la prescripción de las acciones reales coincide con la usucapión extraordinaria”.

Como se ha indicado en el epígrafe relativo a los efectos de la prescripción extintiva, dado que lo que se pretende es esclarecer la relación que versa entre la prescripción extintiva y la usucapión extraordinaria, solo serán objeto de tratamiento en este trabajo las acciones reales sobre bienes muebles e inmuebles:

⁷⁴ *Ibid.* pp. 53-55

⁷⁵ “El poseedor actual puede completar el tiempo necesario para la prescripción, uniendo al suyo el de su causante”

⁷⁶ Mariano YZQUIERO TOLSADA comentario al art. 1961 Cc en Código Civil comentado... *Op. cit.*, p. 1520

Por un lado, el art. 1962 Cc trata la prescripción extintiva de acciones reales sobre bienes muebles, que se producirá a los seis años de la pérdida de la posesión, salvo que el poseedor haya ganado por menos término el dominio a través de la usucapión extraordinaria⁷⁷.

Y, por otro lado, el art. 1963 Cc, se refiere a la prescripción extintiva de acciones reales sobre bienes inmuebles que, se producirá a los treinta años, entendiéndose dicha disposición en relación con el art. 1959 relativo a la usucapión extraordinaria de bienes inmuebles. Siguiendo la distinción que realiza Pedro DE PABLO CONTRERAS⁷⁸ encontramos acciones dominicales y acciones reales. Dentro de las primeras, debemos enumerar la prescripción de la acción reivindicatoria y la acción negatoria; y dentro de la segunda, la acción confesoria.

A juicio de José PUIG BRUTAU⁷⁹, es objeto de cuestión el planteamiento sobre si verdaderamente se encuentra sometida a prescripción extintiva (considerándola como la más importante de las acciones reales) la acción reivindicatoria cuando un tercero no ha adquirido la propiedad por usucapión, es decir, ¿qué sucede si el poseedor no adquiere la propiedad del bien, pero el titular no puede reivindicarla por haber prescrito su derecho? Como indica el autor, la doctrina y jurisprudencia española se inclina favorablemente por la prescripción de la acción reivindicatoria a pesar de que no haya una usucapión en consonancia pues, además, parte de la doctrina considera que por la prescripción de acciones se puede extinguir el dominio.

En cuanto a la acción negatoria, PUIG BRUTAU opina que no puede quedar extinguida si no se realiza la adquisición de la propiedad por usucapión puesto que dicha acción consistiría en negar una adquisición que no se ha hecho realidad, lo cual parece obvio.

Finalmente, la acción confesoria unida a la prescripción extintiva implicaría que el bien inmueble sujeto a gravamen quedaría libre de este.

⁷⁷ *Vid.* Arts. 1955 y 1962 Cc

⁷⁸ Pedro DE PABLO CONTRERAS comentario al art. 1963 Cc en Código Civil comentado... *Op. cit.*, p. 1534 y ss

⁷⁹ PUIG BRUTAU, J. (1996), *Caducidad, prescripción extintiva y usucapión* (3ª. Ed.), Barcelona, Bosch. pp. 122 y ss.

Descritos brevemente los tres tipos de acciones, en lo que a este trabajo respecta merece centrar la atención en el problema que Pedro DE PABLO CONTRERAS⁸⁰ observa respecto de la relación que existe, para el Código civil, entre la prescripción de la acción reivindicatoria y la usucapión del dominio. Para el autor la prescripción de la acción reivindicatoria es correlativa a la usucapión extraordinaria en tanto que la acción no prescribe simplemente por su falta de ejercicio, siempre es necesaria la posesión de otro, por supuesto en concepto de dueño, pública, pacífica e ininterrumpida (no así justo título ni buena fe), ambas en plazos coincidentes (seis años para bienes muebles y treinta para bienes inmuebles).

Apoyándose en la opinión de la mayor parte de la doctrina en cuanto a que prescrita la acción reivindicatoria, se extingue el derecho dominical del propietario, opina que no es posible concebir la prescripción de la acción reivindicatoria como independiente de la usucapión extraordinaria y que, dicha premisa solo sería posible si la prescripción de la acción no conllevara la extinción del derecho de propiedad.

En palabras de Luis DÍEZ-PICAZO⁸¹: “La llamada prescripción extintiva y la llamada usucapión no son más que dos caras o dos vertientes de un único fenómeno jurídico que se presentan, por lo tanto, siempre indisolublemente ligadas”.

5. INTERRUPCIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN

Antes de comenzar a explicar en qué consiste la interrupción y cuáles son sus causas es preciso hacer referencia a la diferencia que realiza José PUIG BRUTAU⁸² entre suspensión e interrupción, distinción que el Código no la trata expresamente.

Sendas figuras se distinguen en cuanto a sus efectos, de modo que, la *suspensión* paraliza el transcurso del plazo de prescripción, pero cuando esta desaparece, el plazo vuelve a reanudarse; por el contrario, la interrupción es un hecho impeditivo del plazo, luego lo

⁸⁰ DE PABLO CONTRERAS, P. (1992), *Prescripción de la acción reivindicatoria...* Op. cit., pp. 28 y ss

⁸¹ DÍEZ-PICAZO, L. (2003), *La prescripción extintiva...* Op. cit., p.162

⁸² *Ibid.* pp. 84 y ss.

paraliza y hace que el cómputo comience a contarse como si de una nueva prescripción se tratase.

5.1.Causas legales de la interrupción de la prescripción, en general

“La posesión se interrumpe, para los efectos de la prescripción, natural o civilmente” (art. 1943 Cc), precepto que será aplicado como regla general tanto a prescripción adquisitiva como extintiva. A estos efectos cabe distinguir entre interrupción civil y natural:

La interrupción natural es aquella que se produce cuando se cesa en la posesión durante más de un año (cfr. Art. 1944 Cc), cabe hacer referencia aquí al art. 460.4º Cc en virtud del cual el poseedor podrá perder su posesión por la posesión de otro si esta última hubiese durado más de un año. De modo que, la interrupción natural de la posesión es consecuencia de la tenencia de otro⁸³. No obstante, los intervalos de tiempo superiores a un año no interrumpirán la posesión siempre y cuando se ejercitase a su debido tiempo la acción de recobrar la posesión regulada en el art. 1968 Cc.

La interrupción civil es aquella que se produce por la citación judicial hecha al poseedor, aun siendo realizada por un juez incompetente (cfr. Art. 1945 Cc), es decir, no se trata de una interrupción material propiamente, sino de una interrupción formal. En este supuesto, el debate doctrinal se encuentra en cuál es el momento de interrupción: el momento en que se produce el emplazamiento o citación judicial o el momento de presentación de la demanda. A mi juicio, en supuestos de usucapión extraordinaria, resultaría en perjuicio del usucapiente que la interrupción de la prescripción se produjera en el momento de la citación judicial (como dice el tenor literal del precepto), pues no es sino injusto dejar la interrupción de la posesión en manos de la ágil o no diligencia de los funcionarios encargados; y no solo eso, sino que se desampararía al usucapiente dejándole en una situación de incertidumbre respecto de su derecho frente al auténtico titular que dejó desatendido

⁸³ “Aunque el art. 1.944 no se refiera a ello, también ha de entenderse interrumpida la posesión *ad usucapionem* por abandono de la cosa” según Pedro DE PABLO en DE PABLO CONTRERAS, P; MARTÍNEZ DE AGUIRRE ALDAZ, C; PÉREZ ÁLVAREZ, M.A. (2016), *Curso de... Op. cit.*, p.431; contra lo que dice Mariano YZQUIERDO en Mariano YZQUIERO TOLSADA comentario al art. 1944 Cc en Código Civil comentado... *Op. cit.*, p. 1480 “ambas circunstancias producen el mismo efecto sin la necesidad de esperar más de un año”

su derecho. No obstante, en supuestos de prescripción extintiva, lo mismo cabe decir y es que aquel quien pretende defender su derecho, interrumpe la posesión del otro desde el momento en que interpone la demanda y no se deja su derecho al albur del funcionamiento de la Administración.

En cuanto al matiz que hace el precepto respecto de que la interrupción se producirá incluso por una citación judicial realizada por un juez incompetente, a mi juicio, apoya la teoría de que la interrupción tiene lugar en el momento de presentación de la demanda, puesto que no tendría sentido que, por una mera confusión del demandante sus pretensiones quedasen a expensas de que el demandado decida o no alegar la incompetencia territorial, y así lo defiende Mariano YZQUIERDO TOLSADA⁸⁴ al decir que “la presentación de la demanda ante un juez incompetente, pues, produce un efecto interruptivo provisional que abarca desde la fecha de la incorrecta interposición hasta la resolución judicial que estime la excepción de incompetencia opuesta por el demandado”. Además, que la interrupción se produjera en el momento de la citación o emplazamiento resultaría contradictorio con el art. 1947 Cc, del que se deduce que la demanda (que no citación o emplazamiento) sobre la posesión o dominio de la cosa, presentada durante el acto de conciliación, produce interrupción civil.

Ahora bien, la citación judicial se considerará no hecha y dejará de producir efectos interruptivos en tres supuestos (cfr. Art. 1946 Cc): si esta fuere nula por falta de solemnidades legales, entendidas como deficiencias formales; si se produjere el desistimiento por parte del actor o la caducidad de la instancia, siendo éste quien con su conducta o inactividad estuviere impidiendo la sentencia condenatoria; y que el poseedor fuere absuelto de la demanda.

Finalmente, como tercer modo de interrupción, el art. 1948 Cc establece que “Cualquier reconocimiento expreso o tácito que el poseedor hiciere del derecho del dueño interrumpe asimismo la posesión”. En este caso, más que ante un modo de interrupción, al ser el reconocimiento realizado por el poseedor, nos encontraríamos ante una frustración de los requisitos de la usucapión en tanto que el concepto de la posesión dejaría de ser el de

⁸⁴ Mariano YZQUIERO TOLSADA comentario al art. 1946 Cc en Código Civil comentado... *Op. cit.*, p. 1482

titular y pasaría a ser otra cosa⁸⁵. El reconocimiento del derecho opera independientemente de que la voluntad del poseedor no fuera la de interrumpir su usucapión, ahora bien, este reconocimiento no se limita en que el que está poseyendo diga que no es el auténtico titular, sino que requiere de un comportamiento positivo, es decir, que diga que él no es el auténtico titular, pero que reconozca la persona que sí lo es⁸⁶.

El reconocimiento realizado por el poseedor no será revocable, lo que implica que implica que tenga efectos *ex tunc*, luego cualquier acto realizado por el poseedor durante el plazo en que estuviere usucapiendo no será válido ni oponible a terceros. Todo ello sin perjuicio de que el mismo usucapiente vuelva a comenzar una usucapión sobre el mismo bien aun habiéndose visto frustrada la primera usucapión.

No obstante, estas causas legales parecen referirse exclusivamente a la usucapión, de modo que, aun extrapolando el art. 1943 Cc que no parece distinguir entre ambas y, entendiendo que la prescripción extintiva podrá interrumpirse natural o civilmente, el capítulo dedicado a la prescripción de acciones se refiere únicamente al art. 1973 Cc según el cual “La prescripción de las acciones se interrumpe por su ejercicio ante los Tribunales, por reclamación extrajudicial del acreedor y por cualquier acto de reconocimiento de la deuda por el deudor”, lo que quiere decir que la prescripción se interrumpirán cuando el dueño del derecho subjetivo o cualquier interesado (entiéndanse incluidos los acreedores) lo ejercite ante los Tribunales o cuando el acreedor; cuando los acreedores reclamen por vía extrajudicial; o, al igual que el art. 1948 CC, cuando se produzca cualquier tipo de reconocimiento, bien expreso o tácito, de la deuda por el deudor.

5.1.1. Interrupción de la posesión e interrupción de la usucapión extraordinaria

De acuerdo con Antonio Manuel MORALES MORENO⁸⁷, “el límite natural de la posesión *ad usucapionem* es el transcurso del tiempo necesario para completar la usucapión

⁸⁵ *Ibid.* pp. 1485-1486

⁸⁶ *Ibid.* pp. 1485-1486

⁸⁷ MORALES MORENO, A. M. (1972) *Posesión y usucapión*. Madrid. CSIC. pp. 297-300

(arts. 1955, 1957, 1959 Cc)”. Si no existiera continuidad en la posesión se estaría desvirtuando el concepto de esta, por tanto, no se trata de un requisito independiente, sino inherente a la propia posesión.

La prescripción se interrumpe de forma natural o civil (cfr. Arts. 1943 a 1945) y, como ya se ha explicado, será indispensable para la usucapión extraordinaria que durante el transcurso de ésta se mantenga la posesión ininterrumpida, de modo que, la interrupción lleva aparejado como consecuencia que se detenga la usucapión y comience a contarse desde cero.

El problema lo encontramos en la dicción literal del Código y es que, tanto el art. 1943 como el 1944 se refieren exclusivamente a la *interrupción de la posesión*, no así a la interrupción de la prescripción. Entonces, ¿debe entenderse que lo que se produce realmente es una interrupción de la posesión y no una interrupción de la usucapión propiamente?

Cabe traer a colación a Luis DÍEZ-PICAZO⁸⁸ quien, acertadamente, opina que lo que se interrumpe no siempre es la posesión, pues se dice que, por ejemplo, una demanda o una citación judicial teóricamente interrumpen la posesión, aunque realmente la posesión continúa manteniéndose por el usucapiente, lo que habría realmente es una interrupción de la prescripción que puede tener lugar como consecuencia de una *interrupción natural*. “Esta interrupción de la prescripción adquisitiva o de la usucapión consiste, dirá la doctrina, en un hecho o en un acto jurídico que impide y pone fin a un fenómeno de usucapión iniciado ya, pero todavía no consumado”.

Finalmente, el Código hace referencia a la prescripción mediante reconocimiento expreso o tácito del derecho del dueño hecha por el poseedor que, aunque no se regule como interrupción civil o natural propiamente, parece que se puede equiparar a la interrupción natural por cuanto la posesión del poseedor deja de ser reconocida como posesión *ad usucapionem*, esto es, en concepto de dueño.

⁸⁸ DÍEZ-PICAZO, L. (2003), *La prescripción extintiva... Op. cit.*, p. 140

5.1.2. Interrupción de la usucapión extraordinaria e interrupción de la prescripción extintiva (acción reivindicatoria)

En nuestro Ordenamiento, como ya se ha visto anteriormente, se ha diversificado la regulación de prescripción adquisitiva y de prescripción extintiva y, dado que respecto de la interrupción nada dice su regulación general, resulta un tema apropiado de tratar.

Si bien es cierto que, la mayoría de la doctrina y la jurisprudencia se posiciona del lado de la independencia de la prescripción extintiva respecto de la usucapión (lo que implicaría la independencia de la acción reivindicatoria respecto de la usucapión extraordinaria); a juicio de Pedro DE PABLO CONTRERAS⁸⁹, prescribiente será aquel que, habiendo poseído la cosa en concepto de dueño durante seis o treinta años, dependiendo de si se trata de bienes muebles o inmuebles respectivamente (cfr. Arts. 1963 y 1964 Cc); y que la prescripción que dicho usucapiante hace valer no es sino el reverso de la usucapión extraordinaria que se ha operado en su favor.

Siguiendo con su tesis, resulta lógico pensar que usucapión extraordinaria y prescripción extintiva van emparejadas, en tanto que, el propio legislador fijó en el Código los mismos plazos de tiempo para el ejercicio de una y de otra siendo la primera declarativa del derecho adquirido por el nuevo titular y siendo la segunda constitutiva de la imposibilidad de emprender acciones contra dicho derecho adquirido.

Ahora bien, ha de entenderse pareja a la prescripción extintiva, únicamente la usucapión extraordinaria pues, la usucapión ordinaria requiere de justo título y buena fe y, si nada dice la regulación de la prescripción de acciones, ambos requisitos no se pueden presumir. Por su parte, respecto de los restantes requisitos de la usucapión, resulta lógico que se requieran para la otra modalidad de prescripción.

En este caso nos vamos a centrar en la acción reivindicatoria y sus requisitos al amparo de los planteamientos de Pedro DE PABLO CONTRERAS: en primer lugar, la posesión no interrumpida⁹⁰ que, como es obvio se desprende tácitamente de los arts. 1962 y 1963 en tanto que estos fijan el plazo que debe transcurrir para la prescripción, un plazo, por

⁸⁹ DE PABLO CONTRERAS, P. (1992), *Prescripción de...* Op. cit., p. 204

⁹⁰ Este requisito se desprende de los preceptos, aunque estos se entendieren independientes de la usucapión extraordinaria.

supuesto, ininterrumpido; en segundo lugar, una posesión pública y pacífica, dado que la acción reivindicatoria requiere de la posesión de aquel contra quien se opone, parece obvio pensar que la cosa no debe ser poseída clandestinamente ni mantenida con violencia; finalmente, en concepto de dueño, entendiendo que si bien es cierto que del art. 432 Cc se desprende que caben dos tipos de posesión, una en concepto de dueño y otra en concepto de tenedor de la cosa o derecho (concepto distinto del de dueño), esta última se tendrá por residual a efectos de la prescripción extintiva y, en palabras de DE PABLO⁹¹ “cualquier posesión que haya de calificarse como en concepto distinto del de dueño hace patente una diversa y concurrente posesión de otra persona en concepto de dueño. Si esta última persona no es sino el verdadero propietario que reivindica, su acción para obtener el restablecimiento en la tenencia material o señorío de hecho sobre la cosa no prescribe”.

Respecto de los plazos establecidos legalmente para la prescripción extintiva, no transcurren automáticamente, luego nada obsta para que estos sean interrumpidos y, por tanto, se interrumpa la prescripción⁹². Al igual que como se ha visto en la prescripción adquisitiva, la interrupción de un plazo no supone que este se vuelva a reanudar, sino que se volverá a contar desde cero, esta vez teniendo por inicio (a efectos del art. 1969 CC), la fecha del acto que interrumpió la prescripción.

En cualquier caso, a juicio de Pedro DE PABLO CONTRERAS⁹³, la prescripción de la acción reivindicatoria se interrumpe por las mismas causas por las que se interrumpe la usucapión extraordinaria, esto es: en primer lugar, por la pérdida de la posesión, bien sea por el abandono o por la posesión de otro; por cualquier reconocimiento que el poseedor hiciere del derecho del dueño; y, por la reclamación judicial del dueño al poseedor.

5.2. ¿Aplicación del artículo 1945 o 1973 del Código civil?

La interrupción civil se produce por la citación judicial hecha al poseedor, aunque sea por mandato de Juez incompetente (cfr. Art. 1945 Cc), de modo que, el Código establece la

⁹¹ DE PABLO CONTRERAS, P. (1992), *Prescripción de...* Op. cit., p. 203

⁹² Mariano YZQUIERO TOLSADA comentario al art. 1961 Cc en Código Civil comentado... Op. cit., p. 1520

⁹³ DE PABLO CONTRERAS, P. (1992), *Prescripción de...* Op. cit., p. 278-283

citación judicial como vía para interrumpir la prescripción adquisitiva. El problema en este punto se encuentra en la expresión *citación judicial*, carente de rigor jurídico. Tal y como dice Luis DÍEZ-PICAZO⁹⁴ “Nuestra doctrina ha propendido a considerar la citación judicial como un acto del juez en virtud del cual se comunica oficialmente una pretensión. Así entendida, la citación judicial se concretará normalmente en el emplazamiento hecho al demandado con traslado a la demanda formulada contra él”.

En cambio, el art. 1973 Cc establece que la prescripción de las acciones se interrumpe por su ejercicio ante los Tribunales.

Encontramos pues, una disyuntiva respecto de por qué el Código trata de forma diferente la prescripción adquisitiva (Art. 1945 Cc) y la prescripción extintiva (art. 1973 Cc), de modo que, la doctrina se plantea si ha de producirse algún tipo de coordinación entre sendos preceptos.

A juicio de Pedro DE PABLO CONTRERAS⁹⁵, la prescripción de, en lo que aquí interesa, la usucapión extraordinaria se produce por la citación judicial hecha al poseedor (cfr. Art. 1945 Cc), configurando esta como una interrupción civil. Por el contrario, Manuel ALBALADEJO GARCÍA⁹⁶ sostiene que “aunque el Código diga que la interrupción civil se produce por la citación judicial, debe entenderse que se produce por la presentación de la demanda, siempre que después sea admitida, porque es en el momento de dicha presentación, cuando, si se admite después la demanda, la litispendencia se produce”.

5.3. Reclamación judicial y ¿extrajudicial?

El tenor literal del art. 1973 Cc dice: “La prescripción de las acciones se interrumpe por su ejercicio ante los Tribunales, por reclamación extrajudicial del acreedor y por cualquier acto de reconocimiento de la deuda por el deudor”.

⁹⁴ DÍEZ-PICAZO, L. (2003), *La prescripción extintiva...* Op. cit., p. 160

⁹⁵ DE PABLO CONTRERAS, P. (1992), *Prescripción de...* Op. cit., pp. 280-281

⁹⁶ DÍEZ-PICAZO, L. (2003), *La prescripción extintiva...* Op.cit., p.183

⁹⁶ DE PABLO CONTRERAS, P. (1992), *Prescripción de...* Op. cit., p. 161

Por un lado, respecto de la reclamación judicial, como ya se ha indicado, no cabe ninguna duda de que el precepto le atribuye el efecto de interrumpir la prescripción. Ahora bien, esta atribución no está exenta de debate. Así pues, conviene destacar la apreciación que hace Pedro DE PABLO CONTRERAS⁹⁷ al respecto, quien opina que del art. 1973 Cc que “el precepto dice lo que quiere decir (...) habla de *reclamación extrajudicial del acreedor* (y no del dueño) y de *reconocimiento de la deuda por el deudor* (y no por el poseedor)”, luego la reclamación extrajudicial, a juicio del autor, solo producirá la interrupción de la prescripción si la realiza el acreedor, no siendo posible extrapolar dicho precepto a la prescripción adquisitiva ni consecuentemente a la prescripción de la acción reivindicatoria.

Por otro lado, y también respecto de la reclamación extrajudicial, Luis DÍEZ-PICAZO⁹⁸ apoya que, aunque el precepto diga expresamente *acreedor*, nada obsta para que la reclamación extrajudicial respecto de la interrupción de la prescripción quede limitada en exclusiva a los derechos de crédito pudiendo, en su opinión, aplicarse la norma a todos los derechos sometidos a prescripción.

En cualquier caso, no cabe duda de que la reclamación extrajudicial, dependiendo del supuesto, sí se erige como un supuesto de interrupción de la prescripción. Esta modalidad de interrupción constituye una novedad en nuestro Ordenamiento⁹⁹, novedad que por supuesto no carece de críticas.

En mi opinión y, como ya he expuesto anteriormente, si se entiende que el deudor estaría disminuyendo el patrimonio como consecuencia del no ejercicio de la correspondiente acción o la renuncia a esta y esto actuare en perjuicio del derecho de crédito del acreedor, entonces sería lógico que éste último pudiere oponer la prescripción extintiva respecto de cualquier derecho y no solo del de crédito en aras a asegurar el cobro de dicho crédito de una forma u otra. Por otra parte, lo dicho hasta ahora se refiere únicamente a la prescripción extintiva por lo que no resultaría aplicable, bajo ningún concepto, a la usucapión ni

⁹⁷ DE PABLO CONTRERAS, P. (1992), *Prescripción de...* *Op. cit.*, p. 213

⁹⁸ DÍEZ-PICAZO, L. (2003), *La prescripción extintiva...* *Op. cit.*, p. 183

⁹⁹ *Vid.* STS de 31 de marzo de 2001 “la reclamación extrajudicial fue introducida “ex novo” por el Código Civil como medio de extender las posibilidades del acreditamiento del “animus conservandi” frente a una formalización excesiva que permitiera considerar abandonadas las acciones, cuando constaba por otras vías una voluntad contraria a tal “derelictio” de los derechos”.

ordinaria ni extraordinaria, pues el art. 1973 Cc se enmarca bajo la rúbrica “de la prescripción de las acciones” y si el legislador hubiera querido que se aplicase a la prescripción adquisitiva se encontraría ubicada en las disposiciones generales, lo que me lleva a la conclusión de que la reclamación extrajudicial en la usucapión extraordinaria (y en la ordinaria) no interrumpirá en ningún caso la posesión ni enervará el requisito de la posesión pacífica pues, como ya se ha dicho, es obvio que el titular va a reclamar lo que es suyo al usucapiente y si dicha reclamación (extrajudicial) no perjudica al requisito de la posesión pacífica (al contrario que la reclamación judicial) resulta que tampoco perjudica al requisito de la posesión ininterrumpida.

Para que la interrupción se produzca mediante reclamación extrajudicial, debe existir una *voluntad del acreedor* suficientemente exteriorizada. “La reclamación de la que en el art. 1973 hablan es la formulación de una pretensión frente al sujeto pasivo del derecho y una declaración de voluntad, de que se ponga fin a la situación indebida”¹⁰⁰.

El precepto no hace mención expresa de la forma que requiere la reclamación extrajudicial ni que esta haya de constar en ningún tipo de Registro, no obstante, deberá ser objeto de prueba por parte de aquel quien la alegue y así se desprende de la STS de 16 de noviembre de 1998: “La interrupción de la prescripción extintiva por la vía de la reclamación extrajudicial, supone una singularidad en nuestro derecho en relación al derecho comparado. Es más, nuestro Código Civil, en el mencionado artículo 1.973, no exige fórmula instrumental alguna para la reclamación extrajudicial como medio para interrumpir la prescripción, por lo que cualquiera de ellos, puede servir para tal fin; es por lo que, siguiendo una importante corriente doctrinal, se puede afirmar que esta cuestión puede plantear un problema de prueba -de la existencia de la reclamación y de su fecha- pero no un problema de forma”.

¹⁰⁰ DÍEZ-PICAZO, L. (2003), *La prescripción extintiva...* Op. cit., p. 184

6. CONCLUSIONES

Finalizado el análisis de la regulación en el Código y en la jurisprudencia sobre la prescripción, así como entrando a valorar las opiniones doctrinales al respecto, no cabe la menor duda de que el debate sobre la relación entre usucapión y prescripción extintiva no ha llegado a ningún consenso. Siguen existiendo opiniones dispares al respecto, siendo mayoritaria la doctrina que defiende la independencia de ambos institutos.

Por contra, tras indagar en los argumentos de una y otra parte, no puedo sino adherirme a las tesis de Luis DÍEZ-PICAZO y Pedro DE PABLO CONTRERAS, entendiendo que la prescripción de acciones sí es correlativa a la usucapión extraordinaria (no así a la ordinaria) en los supuestos en que la acción recae sobre bienes y se manifiesta como consecuencia de la posesión de la cosa por otro sujeto, como es el caso de la acción reivindicatoria. Concluyendo pues que:

PRIMERO: En lo que a interacción entre prescripción adquisitiva y extintiva se refiere, caben dos supuestos, que la usucapión extraordinaria se produzca antes de la prescripción de acciones, en cuyo caso parece no haber ningún problema; y que la prescripción de acciones se produzca con anterioridad a la usucapión extraordinaria.

SEGUNDO: Resulta una clara manifestación en contra de la seguridad jurídica que se pudiera ejercitar la prescripción de la acción reivindicatoria frente a un bien que no estuviese siendo usucapido, pues no debemos perder de vista que la prescripción de la acción conlleva la extinción del dominio y no tendría sentido que dicho dominio se extinguiera en favor de nadie, pues la cosa pasaría a ser una *res nullius*, supuesto que se entiende claramente ilógico.

TERCERO: Ambas figuras actúan *ope exceptionis*, lo que quiere decir que deberán ser alegadas por los interesados o beneficiados por la prescripción, de modo que, ni se producirán *ipso iure*, ni podrán ser apreciadas de oficio. Luego solo podrán ser alegadas por los interesados que, en ambos casos resultan ser los mismos, en concreto, el poseedor.

CUARTO: La acción no prescribe por su falta de ejercicio propiamente, es decir, ningún sujeto va a alegar la prescripción extintiva si para él no comportase ningún tipo de beneficio, en este sentido, comportará beneficio cuando el sujeto quien la alegue esté

poseyendo la cosa y entonces este podrá alegar la prescripción que opera sobre los medios de defensa del primitivo titular, con vistas a seguir manteniendo la cosa en su posesión.

QUINTO: Si bien es cierto que usucapión extraordinaria y prescripción extintiva difieren en cuanto a su objeto y a sus efectos, no cabe apreciar lo mismo respecto de sus requisitos y aquí es donde encontramos uno de sus nexos pues, aunque la regulación de la prescripción de acciones no recoja expresamente unos requisitos propios de esta, cabe trasladar *mutatis mutandi* los requisitos de la usucapión extraordinaria en tanto que la acción requiera de una correlativa posesión para su ejercicio, y este será el caso de la posesión *ad usucapionem* (pública, pacífica, en concepto de dueño e ininterrumpida)

SEXTO: No obstante, la divergencia de objetos de ambas prescripciones debe entenderse de la siguiente manera, y es que, aunque la usucapión extraordinaria es un modo originario de adquirir la propiedad (y demás derechos reales) y la prescripción extintiva sea un modo de extinguir las acciones y su correspondiente derecho. No son sino el reverso la una de la otra, pues no tendría lugar la prescripción de acciones sin un derecho al que le correspondiese dicha acción y que estuviese siendo usucapido por otro sujeto en perjuicio del auténtico titular.

SÉPTIMO: El Código no regula prescripción extintiva y usucapión extraordinaria estableciendo unos mismos plazos respecto de bienes muebles e inmuebles (seis y treinta años, respectivamente) sin ningún motivo. Lo que pretende el legislador al hacer coincidir los plazos de ambas figuras es mostrar su régimen unitario heredero de la tradición justiniana.

OCTAVO: La interrupción de ambos tipos de prescripción tiene origen en las mismas causas. Se interrumpirán cuando el sujeto interesado en hacerlas valer cese en su posesión, independientemente del motivo. Se interrumpirán cuando el interesado declare ser consciente de que el derecho le pertenece a otro y no a él, pues implicaría desvirtuar la posesión *ad usucapionem* ya que estaría contraviniendo la posesión en concepto de dueño. Y se interrumpirán por la reclamación judicial del titular del derecho. Luego parece lógico que ambas estén interrelacionadas pues tienen su origen en unos mismos hechos.

En cualquier caso, lo expuesto en estas conclusiones es mi opinión formada tras analizar las tesis de los diferentes autores, lo que implica que no se trata de teorías originales y que, por supuesto, no tiene por qué coincidir con las opiniones de la mayoría de la doctrina.

7. BIBLIOGRAFÍA

MANUALES Y MONOGRAFÍAS

ALBALADEJO GARCÍA. M. (2004), *La prescripción extintiva* (2ª. Ed.), Madrid, Fundación benéfica et peritia iuris.

ALBALADEJO GARCÍA. M. (2004), *La usucapión*, Madrid, Fundación benéfica et peritia iuris.

ALMAGRO NOSETE, J.; GULLÓN BALLESTEROS, A.; FERNÁNDEZ GONZÁLEZ, M. A.; RUIZ DE LA CUESTA CASCAJARES, R. (2008) *Prescripción, usucapión y caducidad*. Madrid. La Ley.

DE PABLO CONTRERAS. P; YZQUIERDO TOLSADA, M. (2016), *Código Civil comentado* (dir. CAÑIZARES LASO, A; DE PABLO CONTRERAS, P; ORDUÑA MORENO, J; Y VALPUESTA FERNÁNDEZ, R.). 2ª ed. (2016) Pamplona. Civitas. Vol IV.

GUTIÉRREZ PEÑA, F. (2008), *Notas de la usucapión, prescripción extintiva y caducidad*, Madrid, Florencio Gutiérrez Peña.

DÍEZ-PICAZO, L. (2003), *La prescripción extintiva en el Código civil y en la jurisprudencia del Tribunal Supremo*, Madrid, Civitas.

DE PABLO CONTRERAS, P. (1992), *Prescripción de la acción reivindicatoria*, Madrid, Editorial Tecnos S.A.

DE PABLO CONTRERAS, P; MARTÍNEZ DE AGUIRRE ALDAZ, C; PÉREZ ÁLVAREZ, M.A. (2016), *Curso de Derecho Civil (III) Derechos Reales*, Madrid, Edisofer S.L.

GARCÍA DE ENTERRÍA, G. (2007), *Dos estudios sobre la usucapión en Derecho Administrativo* (4ª. Ed.). Navarra. Civitas.

MORALES MORENO, A. M. (1972), *Posesión y usucapión*. Madrid. CSIC.

PUIG BRUTAU, J. (1996), *Caducidad, prescripción extintiva y usucapión* (3ª. Ed.), Barcelona, Bosch.

YZQUIERDO TOLSADA, M. (1998), *Las tensiones entre usucapión y prescripción extintiva*. Madrid. Dykinson.

YZQUIERDO TOLSADA, M. (2002), *Lecciones sobre posesión y usucapión*. Madrid. Dykinson.

JURISPRUDENCIA

STS de 29 de abril de 1987. RJ 3012/1987

STS de 21 de octubre de 1988. RJ 1988/7597

STS de 6 marzo de 1991. RJ 1991/3072

STS de 16 de marzo de 1992. RJ 1992/2191

STS de 14 de febrero 1994. núm. de resolución 97/1994. RJ 1994/1474

STS de 12 de febrero de 1996. núm. de resolución 78/1996. RJ 1996/1248

STS de 2 de diciembre de 1996. núm. de recurso 319/1993

STS de 28 de abril de 1997. núm. de resolución 353/1997. RJ1997/3403

STS de 12 de junio de 1997. núm. de recurso 2121/1993

STS de 6 de octubre de 1997. núm. de recurso 2636/1993

STS de 16 de noviembre de 1998. núm. de resolución 1036/1998. RJ 1998/8827

STS de 30 de diciembre de 1999. núm. de resolución 1152/1999. RJ 8566/1999

STS de 30 de noviembre de 2000. núm. de resolución 1111/2000. RJ 2000/9170

STS de 31 de marzo de 2001. núm. de resolución 309/2001. RJ 2680/2001

STS de 29 de octubre de 2003. núm. de recurso 4061/1997

STS 19 de noviembre de 2012. núm. de resolución 540/2012. RJ 8856/2012